

**COMUNE DI CESENATICO**

**Provincia di Forlì – Cesena**

**ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART.60 L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER LA  
VARIANTE AL PRECEDENTE ACCORDO DI PROGRAMMA "EX NUII E PARTE DELLE COLONIE DI  
LEVANTE".**

Scrittura privata In forma digitale ai sensi dell'art. 18 comma 1 del D.Lgs.36/2023,

TRA

- **PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**, con sede in Forlì, Piazza Morgagni n. 9, C.F. 80001550401, rappresentata dal \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- **COMUNE DI CESENATICO**, con sede in Cesenatico, Via Marino Moretti n. 4, C.F. 00220600407, rappresentato dal \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- **Immobiliare Cesena Nord S.r.l.**, con sede a Cesena in via Guglielmo Oberdan n.188, C.F. 02674610403, rappresentata dal legale rappresentante \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, che agisce anche quale procuratore della soc. President di Tosi Vittorio e C. S.a.s. in forza del contratto preliminare di compravendita e scrittura integrativa, di cui al prot.n.6142 del 07.02.2026;

nel seguito indicati "Soggetti sottoscrittori" se il riferimento è all'insieme complessivo dei sopraccitati soggetti, "Parti" se il riferimento è ai soli soggetti sui quali l'accordo ha incidenza patrimoniale (Comune di Cesenatico, Immobiliare Cesena Nord S.r.l.), ovvero "Soggetti attuatori" se il riferimento è a Immobiliare Cesena Nord S.r.l..

Premesso che:

—In data 26 agosto 2010 fra Comune, Provincia di Forlì – Cesena e Fincarducci S.r.l. è stato sottoscritto l'*Accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica, relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, Area ex colonia CIF, area colonia Gioiosa, area colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille, viale Sabotino, via Milano, via Venezia. Interventi finalizzati alla attuazione dell'interesse pubblico relativo alla riqualificazione di porzione del viale dei Mille, di via Milano, di via Venezia, dell'ingresso principale del Parco di levante, della via Grazia Deledda, di via Panzini e al concorso economico ed operativo nell'attuazione del Programma di riqualificazione dell'area ex Prealpi di proprietà comunale per l'attuazione di alloggi a canone sostenibile* - di seguito indicato Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" - approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010 prot. n.93530;

—l'Accordo menzionato ha dettato una specifica disciplina urbanistica sulle aree e sulle Colonie suindicate (tutte ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato n. 12) subordinandone la trasformazione alla realizzazione di una serie di opere pubbliche, ad eccezione della ex Colonia Prealpi, per la quale l'Accordo prevedeva l'impegno, posto in capo del soggetto privato, di assumere a proprio carico la spesa di € 3.650.000,00 quale parziale finanziamento alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale (ERS);

—in data 12 gennaio 2011 il Comune di Cesenatico e la Società Fincarducci hanno stipulato la Convenzione di cui al Rep. 6669 per l'attuazione dell'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" che comprendeva la riqualificazione dell'ex Colonia Prealpi come da progetto definitivo approvato con D.G.C. n.272/2010, confermando la quota di € 3.650.000,00 in capo alla Società suddetta; in data 4 luglio 2012, è stato conseguentemente sottoscritto fra Comune, Regione Emilia - Romagna e Fincarducci, un

ulteriore Accordo di programma *per la realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana "ex Colonia Prealpi"* (cd. PIPERS) ai sensi dell'art.9 della L.R. 19/1998, col quale la Società, riconosciuta come soggetto attuatore, si impegnava a confermare l'impegno economico già assunto in seno all'Accordo "ex Nuit e parte delle colonie di Levante";

—per effetto dell'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (D.L. del Fare); dell'art.10 comma 4 bis della Legge 11 settembre 2020 n.120, del D. Lgs. n.76/2020 e del D.Lgs. n.21/2022, le scadenze della convenzione citata e di tutti i termini previsti è stata prorogata – ope legis - al 12 Gennaio 2029;

—l'Accordo "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" prevedeva, in sintesi, i seguenti interventi posti a carico di Fincarducci S.r.l.:

1. la riqualificazione delle aree e degli stabili "ex Nuit" mediante la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico, di locali ad uso commerciale collocati al piano terra della struttura alberghiera medesima, di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso;
2. la riqualificazione delle aree occupate dalle ex Colonie di Levante (ex Colonia CIF, ex Colonia Gioiosa, ex Colonia San Vigilio) mediante demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di 9.274 mq di superficie complessiva con destinazione ad uso residenziale;
3. la realizzazione di interventi infrastrutturali ed opere di interesse generale quali:
  - riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – I° stralcio – compreso tra il limite nord individuato dal Liceo Scientifico ed il limite sud in corrispondenza di Via Dante attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di € 2.241.295,88;

- riqualificazione di un tratto di Viale dei Mille – II° stralcio – compreso tra il limite nord di Via Zara ed il limite sud in corrispondenza del Liceo Scientifico attraverso opere di arredo consistenti nella realizzazione di una doppia fila di parcheggi a pettine, una pista ciclabile e percorsi ciclabili illuminati ed alberati, per un importo a base di gara di € 1.669.680,50;
- riqualificazione dei viali Venezia, Milano, Carducci per un importo a base di gara di € 958.960,00;
- realizzazione di fogne bianche e rete acquedotto in viale dei Mille per un importo complessivo di € 970.000,00 di cui € 482.494,65 a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria e € 487.505,35 a carico del Comune di Cesenatico;
- cessione gratuita del terreno di scavo per il ripascimento dell'arenile;
- impegno economico pari ad € 3.650.000,00 per la riqualificazione, attraverso demolizione e ricostruzione, della ex Colonia Prealpi per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;

— a seguito di primi interventi parziali nelle aree private (che hanno in estrema sintesi interessato l'area dell'ex Nuit con demolizione, scavo e posa di diaframmi, la colonia San Vigilio con demolizione e realizzazione della sola struttura portante), già a partire dal 2013 Fincarducci è risultata non rispettosa del cronoprogramma dei lavori previsto dall'Accordo;

— anche le opere pubbliche o di pubblico interesse previste dall'Accordo risultavano realizzate solo in parte, e riguardavano: la riqualificazione del tratto di viale dei Mille – I stralcio (da via Panzini a via Deledda), la demolizione della ex colonia Prealpi e la parziale riqualificazione dei viali Venezia e Milano;

— in data 28 luglio 2016 Fincarducci S.r.l. informava l'Amministrazione comunale di aver proceduto al deposito presso la cancelleria del Tribunale di Forlì della domanda di

concordato ex art.161, VI comma, L.Fall. al fine di poter sottoscrivere con i propri creditori in via principale un accordo ex art.182 *bis* L.Fall. ovvero, in subordine, per la presentazione di una proposta di concordato preventivo di tipo liquidatorio;

—con nota del 21 ottobre 2016 il Comune comunicava a Fincarducci S.r.l. che poiché il soggetto garante delle fideiussioni era risultato interessato da procedura fallimentare fin dal dicembre 2013, il venire meno delle necessarie garanzie fideiussorie costituiva evidente inadempimento dell'Accordo e chiedeva alla Società la ricostituzione delle medesime, concedendole un tempo utile di sessanta giorni, inutilmente decorso posto che tuttora tali garanzie non risultano ricostituite;

—a seguito di numerosi incontri volti a verificare la possibilità di pervenire a delle condivise proposte di modifica dell'Accordo, si rilevava l'impossibilità di procedere in tal senso, poiché le proposte del soggetto privato non configuravano, per l'Amministrazione, quel rilevante interesse pubblico che giustificasse una ridefinizione dell'originario Accordo, andando semplicemente a diminuire o ad eliminare gli impegni in precedenza assunti nella proposta originaria;

—nel frattempo, contestata l'inadempienza di Fincarducci S.r.l. anche in relazione alla trasformazione dell'ex colonia Prealpi, il Comune si è trovato costretto a definire con l'Amministrazione regionale modalità e tempi per la ridefinizione del progetto e dei connessi impegni economici al fine di non dover rinunciare al contributo pubblico già erogato per euro 800.000,00; il Comune di Cesenatico ha quindi ravvisato l'opportunità, modificando l'originaria programmazione degli interventi, di affidare ad ACER l'incarico relativo alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, nonché l'appalto e la direzione lavori per la realizzazione di n.18 alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), con l'intento di mantenere per quanto possibile l'importo del finanziamento ministeriale già riconosciuto ed assumendo a proprio carico i restanti oneri;

—rilevata la perdurante incapacità di Fincarducci S.r.l. nell'adempiere agli impegni assunti, la

Conferenza di Programma nella seduta del 31 agosto 2017 ha quindi stabilito di procedere alla contestazione dell'inadempimento a carico del soggetto attuatore secondo le modalità previste dall'art.12 dell'Accordo di programma. È stata quindi inoltrata a Fincarducci S.r.l. una prima diffida ad adempiere agli impegni assunti;

— in data 30 novembre 2017 il Tribunale di Forlì ha emesso nei confronti di Fincarducci S.r.l. sentenza dichiarativa di fallimento n.95/17 depositata in cancelleria il 6 dicembre 2017;

— intervenuto il fallimento della Società Fincarducci, nel tentativo di garantire una possibilità di recupero dei contenuti dell'Accordo di programma che continuasse a perseguire anche l'interesse pubblico ad esso sotteso, il Comune si è reso nuovamente disponibile ad incontri ed approfondimenti finalizzati ad una complessiva rinegoziazione dei contenuti dell'Accordo medesimo che potesse rappresentare una differente – ancorché equa e ragionevole – rimodulazione delle scelte urbanistiche originarie, nella consapevolezza che le originarie previsioni risultavano, di fatto, non più percorribili;

— l'Amministrazione ha manifestato la disponibilità ad una rimodulazione dell'accordo che, in estrema sintesi, prevedesse:

1. la cessione all'Amministrazione comunale dell'area ex Nuit;
2. la possibilità di mantenere in capo al soggetto attuatore – ovvero a suoi aventi causa – la prevista trasformazione ad uso residenziale delle tre colonie marine (San Vigilio, ex Gioiosa, ex CIF);
3. la completa depurazione dal beneficio pubblico previsto in convenzione, previa corresponsione del solo (residuale) contributo di costruzione;
4. la trasformazione ad uso residenziale di un lotto (inizialmente identificato in un lotto in viale dei Mille) per circa 1000 mq. di SU;

— poiché tale disponibilità non veniva recepita dalla Curatela (che insisteva per una cessione solo parziale e pari al 60% dell'area ex Nuit), il Comune in data 10 aprile 2019, con nota

prot.n.16125, inoltrava al Curatore fallimentare ed al Giudice Delegato espressa <Diffida ad adempiere> alle obbligazioni assunte, rilevando la situazione di grave e perdurante inadempimento del soggetto attuatore, sintetizzabile nei seguenti punti:

1. mancata realizzazione delle opere pubbliche convenzionalmente previste;
2. mancato versamento degli importi dovuti;
3. mancato rinnovo delle garanzie fideiussorie;
4. grave inadempimento su area ex colonia Prealpi;

—con deliberazione n. 31 del 19/07/2021, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 46 della L.R. N.24/2017, comprensivo di Piano dell'Arenile e contestuale proposta di variante al P.T.C.P.-P.T.P.R., ai sensi dell'art. 52 della medesima legge, e ha stabilito l'applicazione del principio di salvaguardia a far data dal 19/07/2021;

—con una serie di ricorsi proposti avverso alcuni atti assunti dall'Amministrazione Comunale, il Fallimento Fincarducci ha impugnato davanti al TAR per l'Emilia – Romagna, sede di Bologna: a) l'adozione del piano urbanistico generale (PUG), ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale n.24/2017 (ricorso R.G. n. 926/2021); b) la modifica della originaria convenzione urbanistica del 17.1.2008 rep. 6315 fra il Comune di Cesenatico e la Soc. Immobiliare Rubino s.r.l. (ricorso R.G. N. 976/2021); c) il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della l.r. 15/2013, per intervento di rigenerazione urbana rilasciato alla Società Belvivere s.r.l. (ricorso R.G. N. 1056/2021);

—la Curatela ha quindi indetto, nell'autunno del 2021, un'Asta asincrona (a tempo) per il subentro dell'aggiudicatario a Fincarducci S.r.l. in Fallimento in qualità di attuatore nell'Accordo di Programma di cui in epigrafe e nella relativa Convenzione attuativa e la conseguente connessa cessione di tutti i beni (immobili e terreni), e relativi oneri e i diritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano;

—la società LEB S.r.l in persona del legale rappresentante sig. Bastone Leonardo ha

dichiarato di essere risultata aggiudicataria provvisoria, come da comunicazione della Curatela del 27.03.2022, dell'asta competitiva del 15.11.2021;

—la medesima Società, dopo alcuni incontri informali, con prot. 26704 del 17.06.2022 ha formulato una proposta che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto condivisibile ed accettabile, con conseguente necessità che la volontà delle Parti si traducesse in una rimodulazione consensuale dei contenuti dell'Accordo di programma "ex Nait e colonie di Levante";

—in data 05.07.2022 con delibera n.22/2022, il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, ed a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, ha approvato una bozza di Accordo procedimentale di rimodulazione (in riduzione) dell'Accordo originario autorizzandone la sottoscrizione;

—in data 11.07.2022 il Comune di Cesenatico e LEB S.r.l. hanno firmato l'Accordo procedimentale di cui sopra, che individua gli immobili da porre ad oggetto dell'Accordo da rimodulare, nello specifico:

- Immobile situato in viale Carducci n.248, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, part.1161, di mq. 1.963 - d'ora in poi denominato "**ex Colonia San Vigilio**" - di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario. In seguito all'Accordo di Programma del 2010, su questo immobile erano stati avviati i lavori, che prima di interrompersi avevano portato alla demolizione del fabbricato un tempo adibito a colonia San Vigilio e alla realizzazione dello scheletro strutturale della palazzina residenziale di progetto. Nel PUG adottato tale lotto era inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante;
- Immobile situato in viale Carducci n.254, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.66 di mq. 2.810 - d'ora in poi denominato "**Colonia Gioiosa**" - di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo di

programma originario, che ne prevedeva la demolizione e la successiva costruzione di un fabbricato residenziale, ma in cui i lavori non erano mai iniziati. Nel PUG adottato tale lotto era inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante;

- Immobile situato in viale Carducci n.264, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, partt. 15-216 di mq. 3.372 - d'ora in poi denominato "**Colonia ex CIF**" - di proprietà di LEB S.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la demolizione e la successiva costruzione di un fabbricato residenziale, ma in cui non vennero mai iniziati i lavori. Nel PUG adottato tale lotto era inserito all'interno di un tessuto della Città da Rigenerare denominato R2 - Città delle Colonie di Levante;
- Immobili situati tra viale Carducci, viale Milano, viale Giardini a Mare G. Ghezzi, e viale Venezia, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, part.2471 di mq.7066 e part.2472 di mq.5462, e al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 15, part.2471 di mq.7066 e part.2472 di mq.5462 - d'ora in poi denominati "**area ex Nuit**" - di proprietà di LEB S.r.l.. L'area ex Nuit era già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la riqualificazione attraverso la demolizione degli stabili presenti, la realizzazione di una struttura alberghiera di particolare pregio architettonico con locali ad uso commerciale al piano terra, la realizzazione di una piazza pubblica, di un parcheggio interrato e di uno a raso, il tutto con l'annessione all'area della superficie della via Sabotino. In seguito all'Accordo, su tali immobili sono iniziati i lavori, che prima di interrompersi definitivamente, hanno portato alla demolizione degli stabili ivi esistenti, all'annessione all'area di cantiere di viale Sabotino, di porzione di viale Carducci e di viale Giardini a Mare G. Ghezzi, agli scavi e alla posa dei diaframmi. Il Pug adottato prevedeva che, in caso di decadenza dell'Accordo di programma,

l'area ex Nuit diventasse Agricoltura Urbana, vocandola ad ospitare dotazioni territoriali che concorressero a qualificare il tessuto turistico circostante, in armonia anche con gli obiettivi dell'art.14 del PTCP;

- Immobile situato in viale dei Mille n.4, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (area urbana) - d'ora in poi denominato "**area di viale dei Mille**" - costituito da un'area libera in cui era allestito un parco giochi per bambini. Tale lotto, di proprietà di LEB S.r.l., era già oggetto dell'Accordo di programma originario, che ne prevedeva la trasformazione in un parcheggio pubblico a raso per 34 posti auto, a scomputo del contributo di costruzione, per soddisfare quota parte della dotazione di parcheggi pubblici previsti. Il Pug adottato collocava tale lotto in un tessuto Q5 Turistico-alberghiero;
- Immobile situato in viale Leonardo da Vinci, angolo viale Guglielmo Marconi, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.322 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.322, sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8 - d'ora in poi denominato "**immobile di viale Leonardo da Vinci**" - di proprietà del Comune di Cesenatico, costituito da un'area di mq. 833,00 su cui insisteva un fabbricato un tempo adibito a edilizia residenziale popolare in disuso, e già inserito nel piano delle alienazioni. Il lotto, che nel Pug adottato ricadeva in tessuto residenziale a bassa densità Q3, non faceva parte dell'Accordo di programma originario;

— gli impegni posti a carico delle Parti nel summenzionato Accordo procedimentale erano i seguenti:

- La cessione da parte di LEB S.r.l. al Comune di Cesenatico dell'area ex Nuit, - con impegno a sottoscrivere l'atto notarile entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di

pubblicazione sul Burett del decreto di approvazione dell'Accordo di programma rimodulato;

- La cessione da parte di LEB S.r.l. al Comune di Cesenatico dell'area di viale dei Mille contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per la prosecuzione dei lavori di completamento relativi alla colonia San Vigilio, con prezzo imponibile di cessione da compensare senza conguaglio con la cessione di cui al successivo punto;
- La cessione da parte del Comune di Cesenatico a LEB S.r.l., a compensazione e senza conguaglio, dell'immobile di viale Leonardo da Vinci;
- Ad avvenuta cessione dell'immobile di viale Leonardo da Vinci, il riconoscimento da parte del Comune della possibilità di demolire l'edificio esistente e di costruire un nuovo fabbricato residenziale nel rispetto di determinati parametri edilizi e urbanistici;
- L'impegno da parte di LEB S.r.l. a far depositare al dott. Andrea Di Cesare, in qualità di Curatore del Fallimento Fincarducci, atto di rinuncia, entro la data del 31.07.2022 ai contenziosi R.G. n. 926/2021, R.G. N. 976/2021 e R.G. N. 1056/2021 posti in essere davanti al TAR per l' Emilia-Romagna;
- La rinuncia da parte di LEB S.r.l. alla richiesta di qualsivoglia compenso e/o rimborso e/o restituzione e/o scomputo, a qualunque titolo preteso (ivi compreso l'ingiustificato arricchimento) per le opere non complete e parziali realizzate da Fincarducci in esecuzione del precedente Accordo e cedute al Comune nello stato di fatto in cui si trovavano, ivi compresi gli interventi parzialmente realizzati nell'area ex Nuit, riconoscendo che tra le Parti nulla era più dovuto oltre a quanto previsto dalla rimodulazione dell'accordo;
- La riconferma, da parte del Comune di Cesenatico, delle previsioni precedentemente convenzionate per gli interventi sulle ex colonie CIF, Gioiosa e San Vigilio, prevedendo che LEB S.r.l. possa attuare e completare, mediante la presentazione di ordinari titoli

abilitativi edilizi gli interventi previsti nelle ex Colonie, sia richiedendo ed ottenendo Permessi di costruire conformi ai progetti già depositati in Comune, sia presentando nuovi progetti, anche con tipologie edilizie diverse, nel rispetto dei dimensionamenti e dei requisiti già convenuti nel precedente Accordo. In particolare, il calcolo dei parametri edilizi potrà essere effettuato con le stesse modalità già previste nell'originario Accordo di Programma - e derivanti dal vecchio PRG - nella Convenzione del 2011 e nei precedenti Permessi di costruire, così come, analogamente, saranno consentiti gli interventi già ricompresi nei medesimi atti (con particolare riferimento a wintergarden e logge bioclimatiche). Potrà essere fruibile e utilizzabile la copertura piana a lastrico solare parapettato. In ogni edificio sarà possibile far sbarcare fino a due vani scale o ascensore (o 2 vani scale, o 2 vani ascensore o un vano scala e uno ascensore) direttamente sul lastrico solare e installare una pensilina di profondità fino a m 1,50 a protezione del vano scale e dell'ascensore, non conteggiandola nella Su o Snr. E' concesso distribuire tra i tre progetti le superfici definite dall'art.2 dell'Accordo originario, nel rispetto dei quantitativi complessivi previsti. Gli interventi edilizi relativi alle singole colonie potranno essere realizzati mediante la presentazione di titoli abilitativi distinti per ogni edificio;

- Il riconoscimento da parte del Comune di Cesenatico, in riferimento ai progetti relativi alle ex colonie CIF, Gioiosa e San Vigilio, della possibilità di richiedere i titoli abilitativi sulla base dei parametri urbanistico-edilizi previsti nel precedente Accordo per 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione dell'Accordo rimodulato, fatti salvi i previsti termini di legge per la realizzazione degli interventi;
- Il riconoscimento da parte del Comune di Cesenatico, in riferimento alla colonia San Vigilio, della possibilità di proseguire i lavori di completamento/costruzione sulla base del permesso di costruire in essere o del rilascio di un nuovo titolo, nelle more della

rimodulazione dell'Accordo e comunque non oltre il 31/12/2022, a fronte della avvenuta cessione all'Amministrazione Comunale dell'area sita in viale dei Mille;

- La corresponsione di LEB S.r.l. a favore del comune di Cesenatico, a totale saldo degli obblighi dovuti nei suoi confronti, del residuo onere afferente al costo di costruzione per un importo pari a € 234.513,20 (duecentotrentaquattromilacinquecentotredici euro e venti centesimi), ripartito in € 62.027,39 (sessantaduemilaventisette euro e trentanove centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia San Vigilio, € 100.087,22 (centomilaottantasette euro e ventidue centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia CIF, ed € 72.398,59 (settantaduemilatrecentonovantotto euro e cinquantanove centesimi) a carico degli interventi da realizzare nella ex Colonia Gioiosa, oltre al costo di costruzione del nuovo edificio in via G.Marconi, da calcolare con i parametri vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio. In relazione al progetto di via G. Marconi si intendono compensati e non dovuti gli oneri di urbanizzazione e la dotazione territoriale identificata nei parcheggi pubblici P2;
- Il riconoscimento, da parte del Comune di Cesenatico, che per gli interventi previsti con la rimodulazione dell'Accordo non verrà corrisposto il contributo straordinario (CS), trattandosi di ridefinizione (in riduzione), anche in via transattiva, di precedenti previsioni urbanistiche ed essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del sinallagma delle rispettive obbligazioni del presente Accordo;

a seguito della stipula dell'Accordo procedimentale:

— in data 13.07.2022 con atto di compravendita redatto dal Dottor Federico Rossi, notaio in Bologna, con repertorio n.89245, fascicolo n. 40852, trascritto presso l'Ufficio Territoriale di Bologna il 27.07.2022 al n.38963, LEB S.r.l. è divenuta aggiudicataria definitiva dell'asta sopra menzionata;

— nel mese di Luglio 2022 sono stati depositati al TAR, da parte di Vittorio Paolucci in

- qualità di avvocato incaricato dal curatore Andrea di Cesare, gli atti di rinuncia riferiti ai ricorsi di cui ai R.G. n. 926/2021, R.G. N. 976/2021 e R.G. N. 1056/2021, posti in essere dal Fallimento Fincarducci davanti al TAR per l' Emilia-Romagna, e che in data 20.07.2022 sono stati pubblicati i decreti decisori che dichiarano l'estinzione di detti ricorsi rispettivamente al R.G. n. 157/2022, R.G. N. 158/2022 e ricorso R.G. N. 159/2022;
- con DCC n.45 del 13.10.2022 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Cesenatico - nel PUG approvato le previsioni relative alle aree e immobili oggetto dell'Accordo procedimentale non hanno subito modifiche rispetto al PUG adottato;
- in data 30.11.2022 con atto di rogito del notaio Dott. Marcello Porfiri rep.n.17852/9634 la società LEB S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Immobiliare Cesena Nord S.r.l. unipersonale, subentrando quest'ultima in tutti i diritti, obblighi, patti e condizioni derivanti dall'accordo summenzionato;
- con Determinazione dirigenziale n.1185 del 21.12.2022 è stato determinato di procedere alla stipula dell'atto preliminare di cessione dell'immobile sito in viale dei Mille 4 - individuato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (ente urbano), e al Nuovo Catasto Enti Urbani del Comune di Cesenatico al Foglio 9, part.2771 di mq.1056 (area urbana) - con la Immobiliare Cesena Nord S.r.l.;
- In data 22.12.2022 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.11/2022 avente ad oggetto i lavori di completamento relativi alla ex Colonia San Vigilio, per il cui rilascio è stato corrisposto il residuo onere afferente al costo di costruzione pari a € 62.027,39 (sessantaduemilaventisette euro e trentanove centesimi);
- in data 22.12.2022 si è proceduto alla stipula dell'atto preliminare di cessione dell'immobile sito in viale dei Mille con Immobiliare Cesena Nord S.r.l., con atto del notaio Dott. Marcello Porfiri registrato a Cesena in data 04.01.2023 al n.45;
- con DCC n.42 del 31.07.2023 è stato espresso l'assenso preliminare per la rimodulazione

- del precedente Accordo di programma "Ex Nuit e parte delle Colonie di Levante" ai sensi dell'art. 59 della legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, e approvato lo schema di Accordo, i cui contenuti riprendono e approfondiscono quanto già stabilito nell'Accordo procedimentale del 11.07.2022;
- in data 10.11.2023 Comune di Cesenatico, Provincia di Forlì-Cesena e Immobiliare Cesena Nord S.r.l. hanno sottoscritto l'Accordo di Programma rimodulato;
- in data 28.11.2023 con Decreto del Presidente della Provincia è stato approvato l'Accordo di programma per la rimodulazione del precedente Accordo di programma denominato "Ex Nuit e parte delle Colonie di Levante" del 26.08.2010;
- in data 21.12.2023 con atto del notaio Dott. Marcello Porfiri, rep.n. 19.836 fascicolo n.11.026, registrato a Cesena in data 16.01.2024 al n.476 Serie 1T, è stata stipulata la permuta prevista dall'Accordo di programma, in cui Immobiliare Cesena Nord S.r.l. cede a titolo di permuta al Comune di Cesenatico gli immobili denominati "area ex Nuit" e "area di viale dei Mille", e per converso il Comune di Cesenatico cede a titolo di permuta a Immobiliare Cesena Nord S.r.l. l'immobile di viale Leonardo da Vinci";

Preso atto che ad oggi per la compiuta attuazione dell'Accordo di programma risultano da completare unicamente le opere private, e in particolare lo stato di attuazione è il seguente:

- in data 03.06.2024 si sono conclusi i lavori di costruzione dell'edificio residenziale sul lotto della colonia S.Vigilio;
- in data 11.11.2024 sono iniziati i lavori sul lotto di viale Leonardo da Vinci, tutt'ora in corso;
- non sono ancora stati presentati i titoli abilitativi per intervenire sui lotti delle colonie Gioiosa e CIF;

Dato atto che:

- in data 20.03.2025 con prot. n.13769 Immobiliare Cesena Nord S.r.l. ha presentato una proposta di "intenti" per una variante all'Accordo di Programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante", che prevede in sintesi:

- l'ampliamento della Superficie Fondiaria SF dell'Accordo vigente con l'introduzione dei lotti delle colonie Adria e Letizia (interposti tra quelli di San Vigilio e Gioiosa) e un conseguente aumento di SF da mq 6.182 a mq 11.802;

- la demolizione completa dei volumi esistenti delle colonie Adria e Letizia, per circa di mc 14.000, senza recupero urbanistico degli stessi né in loco né con trasferimento in altre aree;

- la redistribuzione della residua Superficie Complessiva (Sc) a destinazione residenziale prevista dall'Accordo vigente, pari a circa mq.6.700, non soltanto sui lotti delle colonie Gioiosa e Cif, ma anche su quelli di Adria e Letizia;

- la redistribuzione della Sc residenziale in quattro edifici residenziali con adiacente corpo di fabbrica adibito a parcheggio privato e due blocchi di villette a schiera - in luogo della realizzazione dei due edifici residenziali previsti nei lotti delle colonia Gioiosa e Cif con la proposta di eliminare i rispettivi piani interrati per costruire invece un nuovo edificio destinato ad autorimessa condominiale;

- la cessione gratuita al Comune di Cesenatico di parte della superficie fondiaria della colonia Cif.

- con Delibera n.98 del 16.04.2025 la Giunta Comunale, per quanto di competenza, si è espressa favorevolmente sulla proposta di modifica avanzata da Immobiliare Cesena Nord s.r.l., esplicitando alcune condizioni alla modifica dell'impianto urbanistico: diminuzione complessiva di sagoma e sedime, con conseguente desigillazione delle aree e beneficio dal punto di vista della qualità urbana; aumento complessivo dei varchi visivi verso mare; eliminazione della tipologia 'a torre' che l'Accordo vigente prevede nell'area della colonia Cif,

per 14 piani fuori terra e un'altezza di oltre 48 metri. La Giunta Comunale ha inoltre accolto, in considerazione dei recenti eventi alluvionali che hanno confermato la forte criticità idraulica della zona di intervento, la proposta comportante l'eliminazione dei piani interrati dei nuovi edifici con la prescrizione dell'impostazione della quota di calpestio del piano terra in osservanza agli approfondimenti sul Tirante idrico contenuti nel nuovo strumento urbanistico; è stato inoltre deliberato di non considerare quale aumento di Snr, e quindi di Sc, il trasferimento dei parcheggi pertinenziali interrati in una nuova struttura fuori terra, per la quale è stato prescritto il rispetto del TIR.

- Con prot. comunale n. 34694 del 22.07.2025, Immobiliare Cesena Nord s.r.l., alla luce della deliberazione di Giunta sopra citata, ha presentato richiesta di variante all'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle Colonie di Levante" corredata da una proposta progettuale del nuovo impianto urbanistico. In tale documento la società comunica di essere promissaria acquirente delle colonie Adria e Letizia.

- Nelle successive fasi di negoziazione con i privati è stato concordato che il Soggetto Attuatore si impegni anche ad attrezzare a verde l'area ceduta;

- In data 16.09.2025 in sede di un incontro tecnico con il tecnico incaricato dai privati sono stati richiesti chiarimenti e integrazioni documentali, a cui è seguita la presentazione di elaborati integrativi di cui al prot. n. 56079 e 56080 del 20.11.2025, prot. n. 2381 e 2387 del 20.01.2026, prot. n. 6142 del 07.02.2026, prot. n. 6569 del 10.02.2026, prot. n. 7841 del 17.02.2026, prot. n. 7843 del 17.02.2026, prot. n. 8111 del 18.02.2026 .

- In data 20.01.2026 la proposta di Accordo è stata sottoposta alla CQAP che ha espresso parere favorevole con condizioni come da verbale di cui al prot. n.2840 del 21.01.2026.

- In data 23.02.2026 la bozza dell'Accordo rimodulato è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia;

- con Delibera n. \_\_\_\_\_ del 26.02.2026 il Consiglio Comunale si è espresso

favorevolmente sulla proposta di variante, approvando lo schema di Accordo e conferendo al Sindaco il mandato per procedere alla conferenza preliminare e a tutti gli atti necessari all'approvazione e all'attuazione dell'Accordo.

Considerato che:

- a fronte del mantenimento di superficie complessiva Sc residenziale prevista dall'accordo vigente (fatto salvo lo spostamento dei parcheggi pertinenziali interrati in un edificio che si sviluppa fuori terra, senza computazione della loro superficie nella Sc), l'aumento di superficie fondiaria comporterebbe una diminuzione dell'indice di utilizzazione fondiario da un valore di Uf 1,24 ad un valore di Uf 0,73, con riduzione della pressione del carico urbanistico;
- le colonie Adria e Letizia verrebbero demolite senza recupero dei volumi - nè il loco, nè altrove - con una diminuzione di circa 14.000 mc e quindi del carico urbanistico gravante sulla Città delle Colonie di Levante;
- la cessione di parte della superficie fondiaria della colonia Cif concorrerebbe ad accrescere la Città pubblica;
- le colonie Adria e Letizia, chiuse e in avanzato stato di degrado, si trovano proprio tra la ex colonia S.Vigilio e la colonia Gioiosa;

Valutato che i seguenti nuovi contenuti dell'Accordo di programma perseguono l'interesse pubblico dell'Amministrazione:

- 1) Rigenerazione della Città delle Colonie di Levante. Nell'Accordo in corso di attuazione i lotti di intervento sono distanti tra loro, e tra di essi si frappongono altri lotti. In particolare tra il lotto della ex San Vigilio e il lotto della colonia Gioiosa, vi sono due colonie – Adria e Letizia – in disuso da anni e in avanzato stato di degrado: presentano strutture fatiscenti, negli anni sono diventate dormitorio di persone senza fissa dimora, covo per volatili. Intervenire puntualmente su San Vigilio e Gioiosa, per quanto virtuoso, porterebbe alla rigenerazione di

singoli immobili, ma non risolverebbe il degrado presente in quell'area di Città, dove i vantaggi dei nuovi edifici sarebbero comunque adombrati dalla vicinanza a situazioni di decadenza. Poter intervenire anche sugli immobili di Adria e Letizia, come propone la variante all'Accordo, cambia profondamente la capacità e la portata dell'operazione rigenerativa, rappresenta un'occasione unica di rigenerare una porzione continua e consistente di Città delle Colonie di Levante, riqualificando un tratto continuo di lungomare e viale dei Mille costeggiante il parco di quasi 200 ml. Tra la colonia Gioiosa e la colonia CIF, si susseguono infatti edifici ad appartamenti prevalentemente estivi (di modesta qualità architettonica ma ben tenuti), la caserma dei carabinieri, 2 vie pubbliche e una sola colonia abbandonata. Questo significherebbe ottenere la Città delle Colonie di Levante riqualificata per un tratto significativo e continuo – proprio il tratto compreso tra il Liceo Scientifico Enzo Ferrari e lo IAL Emilia Romagna (Istituto Autonomo alberghiero) - con ricadute in termini di decoro e sicurezza urbana, tenendo conto che il comparto si aggancia a un percorso sull'asse della Cesenatico balneare che procede verso il canale, e che trova in successione luoghi nevralgici come la colonia Agip, l'Istituto Tecnico G. Agnelli, piazza G. Marconi (prossimamente Marco Pantani), e poi l'area ex Nuit, acquisita dal Comune proprio con l'Accordo in essere e che sarà adibita a dotazioni pubbliche. Inoltre il progetto permette il rafforzamento del percorso monte-mare attraverso il parco di Levante.

2) Riduzione dei volumi e ampliamento dei varchi a mare. La nuova proposta si configura come un intervento di sostituzione urbana, in cui rispetto alla precedente proposta in cui si prospettavano singoli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume, si interviene in un'area della città degradata e in parte dismessa, con l'intento di riqualificarla e rivitalizzarla, prediligendo una diminuzione della volumetria. La variante mantiene superficie complessiva Sc residenziale realizzabile dall'accordo vigente (fatto salvo lo spostamento dei parcheggi pertinenziali interrati in un edificio che si sviluppa fuori terra, senza computazione della loro superficie nella SC). Con l'aumento di superficie fondiaria a parità di superficie

realizzata si arriverà ad una diminuzione dell'indice di utilizzazione fondiario da un valore di Uf 1,24 ad un valore di Uf 0,73, con riduzione della pressione del carico urbanistico. Le colonie Adria e Letizia verranno infatti demolite senza recupero dei volumi - nè il loco, nè altrove - con una diminuzione di circa 14.000 mc e quindi del carico urbanistico gravante sulla Città delle Colonie di Levante. L'intervento è pertanto completamente rigenerativo e non comporta la migrazione di volumi. La riduzione di volumi e superfici rispetto all'Accordo in essere (ma anche rispetto allo stato di fatto) è modulata al fine di ottenere una riduzione del sedime e varchi a mare più ampi, in linea con le strategie di PUG e PTCP.

3) Fruizione immediata del beneficio. La proposta di variante consente la rigenerazione di quel tratto di Città delle Colonie e di lungo mare - o comunque la demolizione degli edifici degradati - in tempi certi e prossimi: l'Accordo prevede tempi precisi e stringenti per la demolizione di tutti gli edifici esistenti.

4) La proposta in variante comporta un arricchimento della Città Pubblica con lo sviluppo di diverse azioni strategiche:

Il Comune acquisisce un'area di 1457 mq, da dotare a verde pubblico. Tale area assume significato per più aspetti. Riveste un ruolo nello schema delle connessioni e della permeabilità dei percorsi ciclo-pedonali al mare per la zona di Levante come rappresentato nell'elaborato St3.1 *Assetto strategico della Città delle Colonie di Levante* del PUG, in cui è individuata una permeabilità mare-monte di quelle che sono le due direttrici parallele alla costa: il percorso del lungomare e il corridoio verde blu che collega il parco di Levante alla Vena Mazzarini. E' infatti posizionata tra viale Carducci e viale dei Mille, proprio di fronte a un cancello esistente di accesso al parco di Levante. Si affaccia su viale Carducci quasi in linea retta con viale S.Quasimodo, uno stradello che conduce all'arenile e che costeggia il lotto dello IAL Emilia Romagna (che ospita non solo un istituto di formazione professionale, ma anche un ristorante aperto in orario scolastico). Si inserisce perfettamente nella trama dei percorsi ciclo-pedonali di quella parte di città, andando a qualificare la mobilità dolce.

Diventa connettore del percorso che dal Liceo Scientifico E. Ferrari, passando per lo skate-park e costeggiando il parco lungo la pista ciclo-pedonale esistente, conduce al viale Carducci e al mare, e del percorso che dallo Ial Emilia Romagna conduce al parco che si trova tra la pista ciclo-pedonale esistente su viale Carducci. L'area da acquisire è destinata ad essere attrezzata e diventare verde di quartiere, spazio che prolunga il parco ma la cui fruizione è più diretta, nell'orbita di studenti che frequentano le scuole limitrofe, che si incontrano in attesa dell'autobus, che dalle scuole si dirigono verso lo skate park. L'area verde è attraversamento e connessione, e al contempo è luogo di incontro, di sosta. Per potenziarne la funzione sociale l'area sarà attrezzata con spazi per la sosta e il ristoro, prevedendo di trasferire il vicino chiosco attualmente collocato su viale Carducci in angolo via Panzini.

Il trasferimento del chiosco (per la cui realizzazione e gestione si prevede un partenariato pubblico-privato), con una nuova progettazione attuale e accattivante, porterà reciproci vantaggi all'attività di ristoro e all'area circostante. Il chiosco esistente, infatti, per quanto affacciato sul viale Carducci, ha una collocazione non privilegiata, con gli spazi di seduta sul retro, di fianco al parcheggio stradale con vista sulla colonia CIF abbandonata – anche per questo ha vissuto fortune alterne, rimanendo chiuso gran parte dell'anno. Posizionato sull'area verde, il chiosco servirà l'area, offrendo ristoro a chi va e torna dal mare, ed in generale anche ai fruitori del parco (che non ospita pubblici esercizi – nel periodo estivo vi è il "Centro sociale Anziani insieme" che solo nelle sere del fine settimana propone una piccola offerta gastronomica agli associati). Inoltre la presenza dell'attività economica insieme a un progetto di illuminazione dell'area verde garantirà una forma di presidio e di maggior percezione di sicurezza.

Con lo spostamento del chiosco da dove si trova attualmente sarà possibile prolungare i parcheggi a pettine esistenti su via Panzini.

L'area acquisita assume un ruolo nell'adattamento ai cambiamenti climatici, in quanto incrementerà la permeabilità urbana, sarà oggetto di forestazione urbana e di

densificazione del verde, migliorando il confort climatico della Città pubblica e riducendo l'effetto delle isole di calore. Inoltre va a potenziare il sistema di infrastrutture verdi-blu esistente.

5) Il Soggetto privato si impegna a farsi carico dell'attrezzamento dell'area verde – ad esclusione del nuovo chiosco (per la cui realizzazione e gestione sarà indetto un apposito bando).

6) Mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. La progettazione della variante prevede edifici ad elevate prestazioni energetiche, potenzia la presenza di verde e la permeabilità dei suoli. In particolare comporta l'eliminazione dei piani interrati degli edifici. Questo elemento, in una zona ad alta probabilità di allagamento come quella oggetto di intervento, porterebbe a benefici non trascurabili in termini di sicurezza idraulica ed ambientale, con contrasto all'infiltrazione del cuneo salino. Inoltre rispetto all'Accordo in essere viene richiesto che i nuovi progetti prevedano la quota di calpestio del piano terra degli edifici posizionata al di sopra del livello del tirante Idrico di riferimento.

- valutato che la proposta di modifica dell'Accordo intercetta varie strategie di cui al documento St1- Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG:

→ Per la Città Resiliente:

1.1 Promuovere la rigenerazione della Città Pubblica e della Città privata:

1.1.1 Contenere il consumo di suolo e promuovere la rigenerazione urbana a cui sono connessi le azioni/progetti:

1.1.1.2 Promuovere interventi nella Città esistente rifunzionalizzando e riqualificando gli edifici e le aree dismesse e degradate;

1.1.1.3 Favorire interventi integrati di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti rivolti: all'adeguamento antisismico, all'innalzamento delle prestazioni energetiche e microclimatiche, all'uso di fonti energetiche rinnovabili, al recupero

delle acque, ad una maggiore permeabilità visiva e fondiaria, alla qualificazione ecologica degli spazi pertinenziali e di quelli pubblici;

1.1.2 Incrementare e qualificare la Città pubblica, cui corrispondono le seguenti azioni/progetti:

1.1.2.2 Privilegiare gli interventi che vanno a colmare criticità e lacune evidenziate nella sintesi diagnostica;

1.2.1 Ridurre la vulnerabilità alluvionale dell'insediamento costiero, cui corrispondono le seguenti azioni/progetti:

1.2.1.1 Realizzare adeguati interventi alla scala territoriale/urbana atti a ridurre la vulnerabilità dell'insediamento costiero alle alluvioni marine laddove carenti o non esistenti;

1.2.1.2 Realizzare adeguati interventi alla scala edilizia per ridurre la vulnerabilità alle alluvioni;

1.2.2 Ridurre la vulnerabilità idraulica ed idrogeologica del territorio, a cui sono connessi le azioni/progetti:

1.2.2.2 Incrementare la permeabilità urbana (aumentando quindi il tempo di corrivazione degli apporti meteorici alle reti di drenaggio e agevolando l'infiltrazione in falda) ed il recupero/riciclo delle acque negli spazi sia pubblici che privati;

1.2.2.3 Incrementare/migliorare le condizioni di permeabilità territoriale negli interventi complessi, incentivando quelli volti a significative desigillazioni;

1.2.3 Ridurre l'effetto "isole di calore" migliorando il comfort climatico della città pubblica e della città privata, a cui sono connessi le azioni/progetti:

1.2.3.1 Incrementare le dotazioni ecologiche pubbliche e ridurre la frammentazione anche attraverso la realizzazione di viali alberati e di piste ciclabili fiancheggiate a macchia mediterranea;

→ Per la Città del mare:

2.1.1 Valorizzare il waterfront e incrementarne le connessioni;

→ Per la Città connessa:

5.1 Incrementare, qualificare e connettere le infrastrutture verdi e blu:

5.1.2 Valorizzare e potenziare le reti verdi, cui corrispondono le seguenti azioni/progetti:

5.1.2.1 Valorizzare, potenziare e migliorare il sistema del verde pubblico urbano;

→ Per la Città Inclusiva:

4.1 Abitare vivere lavorare:

4.1.2 Valorizzare l'inserimento delle strutture scolastiche nel contesto urbano;

4.1.3 Potenziamento ed integrazione delle strutture e degli impianti per lo sport e per il tempo libero.

Valutato quindi che:

per quanto sopra esposto la variazione dell'Accordo di programma persegue il soddisfacimento dell'interesse pubblico;

Richiamati pertanto:

—l'Accordo di programma "*ex Nuit e parte delle colonie di Levante*" fra Comune, Provincia di Forlì – Cesena e Fincarducci S.r.l. approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010 prot. n.93530;

—l'Accordo di programma per la rimodulazione del precedente Accordo di programma "*Ex Nuit e parte delle Colonie di Levante*", approvato in data 28.11.2023 con Decreto del Presidente della Provincia n.131;

—l'art.60 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24;

—il PUG del Comune di Cesenatico, approvato con DCC del 13.10.2022 n.45;

—la D.C.C. .... del ..... con cui il Consiglio comunale ha espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma, ai sensi dell'art.60 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24, per la variante al precedente Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante", ha approvato lo schema di accordo e ha conferito al Sindaco il mandato per la sottoscrizione dell'Accordo di programma in oggetto e di tutti gli atti necessari alla sua approvazione ed attuazione;

Tutto ciò premesso, fra le Parti si conviene e si sottoscrive il seguente Accordo di programma:

#### **Art.1 – Premesse, procedure ed effetti dell'Accordo**

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di programma (di seguito richiamato solo con il termine "Accordo") e s'intendono quindi integralmente riportati.
2. L'Accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'articolo 60 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, in quanto comportante variante al precedente Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" stipulato in data 26 agosto 2010 così come rimodulato con Decreto del Presidente della Provincia n.131 del 28.11.2023. In considerazione del fatto che si amplia il perimetro delle aree private con l'inserimento di due ulteriori lotti ad esse adiacenti, ai sensi dell'art.19 c.6 lett. b della L.R.24/2017 si ritiene necessaria una nuova valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale per le modifiche apportate.
3. L'approvazione dell'Accordo avviene con decreto del Presidente della Provincia di Forlì - Cesena. Il decreto di approvazione produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

#### **Art.2 – Oggetto dell'accordo**

1. L'accordo introduce una modifica alla perimetrazione delle aree di intervento, con l'annessione di due nuovi lotti adiacenti alle aree private da trasformare. Questa modifica, pur muovendosi sui binari delle scelte e dei contenuti del precedente Accordo, consente di intercettare e mettere in atto alcune strategie del nuovo PUG, incrementando e diversificando quell'interesse pubblico già sotteso all'Accordo originario e rimodulato, come meglio dettagliato nelle premesse.

2. Le aree e gli immobili oggetto della modifica all'Accordo di Programma sono:

L'immobile situato in viale Carducci n.254, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part.66 di mq. 2.810 - d'ora in poi denominato "**Colonia Gioiosa**" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord s.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario e rimodulato.

L'immobile situato in viale Carducci n.264, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 31, partt.15-216 di mq. 3.372 - d'ora in poi denominato "**Colonia ex CIF**" - di proprietà di Immobiliare Cesena Nord s.r.l., già oggetto dell'Accordo di programma originario e rimodulato.

L'immobile situato in viale Carducci n.250, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part. 61, di mq. 2.529 - d'ora in poi denominato "**Colonia Adria**" - di proprietà di President di Tosi Vittorio e C. S.a.s., non facente parte dell'Accordo previgente e inserito all'interno del tessuto da rigenerare R2 - Città delle Colonie di levante del PUG.

L'immobile situato in viale Carducci n.252, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 22, part. 63, di mq. 3.091 - d'ora in poi denominato "**Colonia Letizia**" - di proprietà di President di Tosi Vittorio e C. S.a.s., (di cui il Soggetto attuatore è promissario acquirente in virtù del Contratto preliminare di compravendita e scrittura integrativa, di cui al prot.n.6142 del 07.02.2026), non facente parte dell'Accordo

previgente e inserito all'interno del tessuto da rigenerare R2 - Città delle Colonie di levante del PUG.

Le variazioni del presente Accordo non riguardano l'immobile di viale Leonardo da Vinci, già oggetto dell'Accordo previgente rimodulato, i cui lavori sono tutt'ora in corso e potranno essere conclusi secondo quanto stabilito dal testo approvato in data 28.11.2023 con Decreto del Presidente della Provincia n.131.

Le variazioni apportate dal presente Accordo non riguardano inoltre l'immobile denominato "ex colonia S.Vigilio", facente parte del precedente Accordo, i cui lavori sono già terminati e la cui proprietà è stata in parte o del tutto venduta - gli elaborati grafici allegati ne riportano i dati tecnici esclusivamente ai fini della dimostrazione del rispetto dei parametri edilizi e urbanistici, che l'Accordo precedente ha fissato a livello cumulativo per la somma degli interventi sulle colonie San Vigilio, Gioiosa e CIF.

3. La variazione dell'Accordo prevede un nuovo assetto urbanistico delle aree private coinvolte collocate tra viale Carducci e viale dei Mille. In luogo di un condominio sul lotto della colonia Gioiosa e di un edificio a torre sul lotto della colonia CIF, la superficie realizzabile sarà così distribuita: sui lotti delle colonie Adria, Letizia e Gioiosa verrà realizzato un complesso residenziale costituito da quattro edifici abitativi (denominati A1, A2, B1, B2) e da un edificio a parcheggio a servizio delle residenze (denominato edificio G), e sul lotto della colonia CIF verranno realizzate due ville a schiera (denominati V1 e V2). Una parte del lotto della colonia CIF sarà ceduta al Comune per opere di urbanizzazione. La variazione apportata al perimetro di intervento, al numero di edifici e alle tipologie edilizie, così come rappresentati negli elaborati allegati al presente atto, è effettuata nel rispetto della Superficie complessiva max, della permeabilità e dei requisiti normativi già stabiliti nell'Accordo originario. La nuova proposta progettuale, secondo quanto disposto dalla D.G. n. 98/2025 sopra richiamata, comporta:

- una diminuzione complessiva di sagoma e sedime, con conseguente desigillazione delle aree e beneficio dal punto di vista della qualità urbana;
  - un aumento complessivo dei varchi visivi verso mare;
  - l'eliminazione della tipologia 'a torre' di 14 piani e oltre 48 m di altezza, prevista dall'Accordo originario nell'area della colonia CIF;
  - l'eliminazione dei piani interrati dei nuovi edifici e l'impostazione della quota di calpestio del piano terra in osservanza agli approfondimenti sul Tirante idrico contenuti nel sopravvenuto PUG.
4. Gli obiettivi rinnovati dell'Accordo vengono raggiunti applicando in forma generalizzata l'istituto della perequazione urbanistica, e quindi riconoscendo una diversa capacità di trasformazione alle aree e/o immobili di proprietà delle Parti a fronte della possibilità per il Comune di acquisire aree per la realizzazione di opere pubbliche (porzione dell'area CIF).
- In particolare l'acquisizione di aree da parte del Comune scaturente dalla modifica all'Accordo consente all'Amministrazione di mettere in atto azioni strategiche previste dal Pug nell'area di Valverde;

### **Art.3 – Condizioni e modalità di intervento**

1. In linea con quanto stabilito nell'Accordo di programma rimodulato viene concesso di distribuire la Superficie complessiva Sc di cui all'art.2 dell'Accordo originario - decurtata delle superfici già realizzate nell'intervento sull'ex colonia San Vigilio - nei lotti delle colonie Adria, Letizia, Gioiosa e CIF, nel rispetto dei quantitativi complessivi previsti.
2. E' esclusa la realizzazione di piani interrati nei nuovi edifici, i quali dovranno avere la quota di calpestio del piano terra impostata in osservanza agli approfondimenti sul

Tirante idrico (TIR) contenuti nel PUG. Precludendo la possibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali al piano interrato degli edifici, si consente di realizzare i parcheggi pertinenziali in parte in area scoperta e in parte in struttura, senza considerare quale aumento di Snr (e quindi di SC) e di SUL la superficie destinata a parcheggio pertinenziale dell'edificio G. Il rispetto del TIR deve essere assicurato anche per i locali chiusi adibiti a parcheggio.

3. Sono ammessi balconi fino alla distanza di m 3,50 dai confini stradali, purché di sporto inferiore a m 1,50;
4. Sul lastrico solare degli edifici A e B sarà possibile sbarcare con uno o più vani scale e/o ascensore. E' concesso distribuire la Sc a disposizione anche in locali affacciati sul lastrico solare;
5. Il presente Accordo non ha valore di titolo abilitativo edilizio. Per l'attuazione degli interventi edilizi sarà necessaria la presentazione delle opportune pratiche edilizie attraverso la modulistica regionale completa di tutti gli allegati previsti per legge, cui seguirà un'istruttoria tecnica per il rilascio del titolo o per il controllo della sua efficacia.
6. Per la realizzazione degli edifici potranno essere richiesti 6 distinti titoli abilitativi, uno per l'edificio G, uno per l'edificio A1, uno per l'edificio A2, uno per l'edificio B1, uno per l'edificio B2, uno (unico) per gli edifici V1 e V2.
7. Ogni titolo abilitativo dovrà riportare la dimostrazione sia dei parametri urbanistico-edilizi dell'edificio/edifici che lo riguarda/riguardano sia di quelli globali stabiliti dall'Accordo per le aree delle colonie, avendo cura di indicare per ogni parametro i quantitativi già realizzati, quelli di progetto e quelli ancora da realizzare.
8. In considerazione del fatto che gli edifici A e B condividono parti comuni, la possibilità di realizzare il complesso residenziale attraverso la richiesta non contemporanea di più titoli edilizi, così come la facoltà di presentare SCEA parziali per ogni edificio, sono subordinate alla condizione che ciascun edificio possa essere utilizzato in autonomia e in

completa sicurezza, anche qualora non siano iniziati o siano in corso i lavori sui restanti edifici del complesso. Quindi, poichè gli edifici A e B condividono anche spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, esterni e in struttura (edificio G), il ricevimento della SCEA per ciascun edificio A e B è subordinato alla efficacia della SCEA dell'edificio G e alla realizzazione di un numero di posti auto esterni in misura tale da soddisfare la quota minima di parcheggi per quell'edificio. Per i motivi esposti, il ricevimento della SCEA relativa all'ultimo edificio terminato tra quelli A e B è subordinata al completamento di tutte le parte comuni del complesso.

9. Rispetto a quanto rappresentato in allegato al presente atto, il progetto privato potrà essere modificato senza comportare variante all'Accordo qualora le modifiche apportate ricadano nell'ambito delle varianti non essenziali ai sensi dell'art.14 bis della LR23/2004, fermi restando il rispetto della Superficie complessiva max e della permeabilità dell'Accordo originario, e le condizioni imposte dalla D.G.C. n.98 del 16.04.2025.

#### **Art.4 – Obblighi per la realizzazione e l'attuazione dell'Accordo in variante**

1. Per quanto non espressamente individuato dal presente Accordo di modifica le Parti si impegnano a riconoscere e a confermare gli impegni assunti con la sottoscrizione del precedente Accordo approvato in data 28.11.2023 con Decreto del Presidente della Provincia n.131;
2. Le Parti riconoscono che, per gli interventi da realizzare sulle aree oggetto del presente atto, in conformità a quanto previsto nel precedente Accordo, il Contributo di Costruzione dovuto corrisponderà al residuo onere afferente al costo di costruzione relativo agli interventi precedentemente previsti sulle ex colonie CIF e Gioiosa, per un importo pari a € 172.485,81 (centosettandaduemilaquattrocentottantacinque/81 euro), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le dotazioni territoriali si intendono già assolti. In

considerazione del nuovo assetto progettuale, l'importo del Contributo di Costruzione sarà convenzionalmente suddiviso in quota proporzionale alla Sc di ogni edificio così come determinata negli elaborati in allegato, e quindi così ripartito: per l'edificio A1 in € 30.536,01 (trentamilacinquecentotrentasei/01) per l'edificio A2 in € 30.536,01 (trentamilacinquecentotrentasei/01), per l'edificio B1 in € 46.982,33 (quarantaseimilanovecentottantadue/33) , per l'edificio B2 in € 46.982,33 (quarantaseimilanovecentottantadue/33) , per gli edifici V1 e V2 in € 17.449,15 (diciassettemilaquattrocentoquarantanove/15). La quota di costo di costruzione dell'edificio G non è dovuta in quanto la sua Sc è assunta convenzionalmente pari a zero. Tale ripartizione rimarrà convenzionalmente invariata anche qualora in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi, nell'ambito delle modifiche ammissibili, vi siano lievi modifiche alla distribuzione delle superfici progettuali rispetto a quelle indicate negli elaborati allegati a questo atto. La corresponsione degli importi sopra riportati a carico di ogni intervento dovrà avvenire con le modalità previste dalla LR 15/2013 e dalla DCC n.51 del 08.11.2022.

3. Il Sindaco del Comune di Cesenatico impegna l'ente rappresentato a:

- adottare le modalità organizzative e procedurali più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'Accordo di programma;
- accogliere, in considerazione dei recenti eventi alluvionali che hanno confermato la forte criticità idraulica di questa zona della città, la proposta comportante l'eliminazione dei piani interrati dei nuovi edifici, precludendo ogni forma di interrato;
- non considerare quale aumento di Snr, e quindi di Sc, e di SUL, il trasferimento dei parcheggi pertinenziali interrati in una nuova struttura fuori terra.

4. I Soggetti attuatori si impegnano in particolare a:

- corrispondere al Comune il residuo onere afferente al costo di costruzione relativo agli interventi sulle ex colonie CIF e Gioiosa, per un importo pari a € 172.485,81 (centosettandaduemilaquattrocentottantacinque/81), come concordato nel precedente Accordo rimodulato. In considerazione del nuovo assetto progettuale, l'importo sarà convenzionalmente ripartito come specificato al precedente comma 2.
- rinunciare al recupero urbanistico del volume delle colonie Adria e Letizia, sia in loco sia mediante trasferimento fuori dal comparto dell'Accordo;
- frazionare e cedere al Comune, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula dell'Accordo, l'area di mq 1457 attualmente corrispondente ai mappali 15 (parte) e 216 del Foglio 31 del NCEU del Comune di Cesenatico rappresentata negli elaborati allegati al presente atto. L'area dovrà essere ceduta libera. Gli oneri e le spese di frazionamento catastale, le spese per la stipula dell'atto di cessione, e altri eventuali oneri o spese connessi e conseguenti sono a carico del Soggetto attuatore. La demolizione della colonia CIF che occupa quelle particelle - comprensiva della gestione a norma di legge dei residui da demolizione e della eventuale bonifica del suolo - dovrà avvenire preventivamente alla cessione dell'area sopra identificata, ad esclusivo onere dei Soggetti attuatori e previa presentazione di idonea Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) al Comune di Cesenatico. La demolizione non pregiudicherà la possibilità di nuova costruzione secondo quanto stabilito dal presente atto;
- a farsi carico degli oneri per l'attrezzamento dell'area verde (livellamento, piantumazione, impianto irriguo, arredi, giochi bimbi) – ad esclusione del nuovo chiosco – corrispondendo un contributo di € 116.560,00 (centosedicimilacinquecentosessanta/00) stimato, in base a progetti recentemente approvati dal Comune, applicando il costo parametrico di €/mq 80,00 (ottanta/00)

alla superficie dell'area ceduta (mq.1457), da corrispondere alla stipula dell'Accordo;

- demolire le colonie Adria, Letizia e Gioiosa entro 12 mesi dalla data di stipula dell'Accordo, senza pregiudizio, nei limiti temporali dell'Accordo, al mantenimento delle superfici edificabili previste dall'Accordo stesso. Le demolizioni sono subordinate alla presentazione di CILA;
- confermare l'assunzione a proprio carico prevista nell'Accordo originario dell'impegno a garantire i limiti fissati dal piano di classificazione acustica per gli interventi da attuare sulle aree delle colonie relativamente ai titoli edilizi da presentare;
- farsi carico delle spese contrattuali relative alla stipula del presente atto.

5. Le Parti si impegnano a:

- rispettare gli impegni assunti con l'accordo stesso;
- accettare la stima dell'area sopra descritta che i Soggetti attuatori cederanno al Comune, determinata in € 300.142,00 (trecentomilacentoquarantadue/00), calcolata sulla base dei valori unitari di monetizzazione di cui alla D.G.C. n.227 del 07.11.2022, zona OMI D3, sottozona A (€/mq 206,00 per mq 1457).
- realizzare integralmente le attività programmate, adottando gli atti all'uopo necessari entro i termini di cui all'art. 5;
- adottare le modalità organizzative e procedurali più idonee a garantire la rapidità e la snellezza delle attività amministrative, anche al fine di superare eventuali ostacoli nell'attuazione dell'accordo.

6. Il Presidente della Provincia di Forlì – Cesena impegna in particolare l'ente rappresentato a emettere tempestivamente il decreto di approvazione.

#### **Art.5 – Termini di validità dell'Accordo e termini di attuazione dell'intervento**

1. Sarà possibile realizzare gli interventi così come descritti nel presente atto per **cinque anni** dalla data di pubblicazione sul Burert del decreto di approvazione della presente Variante all'Accordo; entro tale termine dovranno essere ottenuti o efficaci i titoli abilitativi, fatti salvi i termini di legge per la realizzazione e il completamento degli interventi. Oltre tale termine saranno ammessi unicamente interventi consentiti dal PUG vigente;
2. I Soggetti attuatori si impegnano a frazionare e cedere al Comune di Cesenatico la porzione di mq 1457 dell'area ex CIF sopra descritta, entro 120 (centoventi) giorni dalla data di stipula dell'Accordo, con le modalità descritte al precedente art.4.
3. La demolizione delle colonie Adria, Letizia e Gioiosa dovrà avvenire entro 12 mesi dalla data di stipula dell'Accordo, senza pregiudizio, nei limiti temporali dell'Accordo, al mantenimento delle superfici edificabili previste dall'Accordo stesso.
4. I termini previsti ai commi 2 e 3 sono reputati essenziali dalle Parti ed il mancato rispetto di essi comporterà la decadenza dell'Accordo, che il Comune procederà a formalizzare attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale.

#### **Art. 6 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo**

1. L'insediamento del Collegio di Vigilanza è avvenuto successivamente alla pubblicazione sul BURERT del decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena di approvazione dell'Accordo sottoscritto in data 26.08.2010.
2. In tema di vigilanza e controllo sull'esecuzione dell'Accordo, si rimanda a quanto disposto all'art.9 dell'Accordo di programma originario;

#### **Art. 7 – Procedure per gli inadempimenti**

1. Il collegio di vigilanza, qualora accerti inadempienze a carico di uno o più dei soggetti partecipanti all'accordo assume, con decisione a maggioranza, le seguenti iniziative:
  - a) contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, o PEC, ovvero notificata ai sensi di legge;
  - b) propone al competente organo comunale l'adozione dell'eventuale provvedimento di decadenza dell'accordo e trasmette apposita relazione motivata ai soggetti partecipanti al medesimo.

#### **Art. 8 – Decorrenza e durata dell'accordo**

1. Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle determinazioni nel medesimo riportate ed è vincolante fra le Parti dalla data della sua stipulazione;
2. L'Accordo approvato ha efficacia sino all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni stabilite dall'accordo stesso nei tempi previsti;
3. In caso i Soggetti attuatori non provvedano a quanto previsto ai precedenti artt. 4 e 5, il presente Accordo si intende decaduto e automaticamente si intendono decaduti anche gli Accordi precedenti (Accordo originario del 2010 e sua rimodulazione del 2023);
4. Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati dalla data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia - Romagna dell'avviso di avvenuta conclusione dell'Accordo, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, contestualmente alla sua integrale pubblicazione sul sito web dell'amministrazione che ha promosso la conclusione dell'accordo, salvo che il dies a quo sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

#### **Art. 9 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia**

Qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto

attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo;

#### **Art. 10 – Controversie**

Per ogni controversia derivante dall'esecuzione dell'Accordo, che non sia risolta in sede di collegio di vigilanza, ciascuna delle parti ha facoltà di presentare ricorso al T.A.R. competente, ai sensi del combinato disposto degli art. 11, commi 5 e 15, comma 2, della L. 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche.

#### **Art. 11 – Allegati**

1. Le parti danno atto che fanno parte integrante del presente Accordo i seguenti documenti:

1. Relazione di variante Urbanistica;
2. Elaborati progettuali: l'allegazione è impegnativa esclusivamente per quanto riguarda i parametri urbanistici dell'intervento in conformità a quanto stabilito dal presente Accordo, e non sostituisce titolo autorizzativo né istruttoria tecnica di di titolo abilitativo:

- a. 00\_Elenco elaborati
- b. 01\_Presentazione intervento
- c. 02\_Planimetria generale progetto
- d. 03\_Verifica urbanistica
- e. 04\_A\_Permeabilità ed invarianza idraulica relazione
- f. 04\_B\_Permeabilità ed invarianza idraulica elaborato
- g. 05\_Calcolo SU, SNR e SC
- h. 06\_Calcolo SUL
- i. 07\_Prospetti e sezioni
- j. 08\_Sezione indicativa di progetto per rispetto del TIR
- k. 09\_Edificio G\_pianta prospetti sezione
- l. 10\_Viste complesso condominiale

- m. 11\_Viste villette
- n. 12\_Area verde da cedere;
- o. R01\_Ridisegno Sottoservizi: fognatura bianca e nera
- p. R02\_Ridisegno Sottoservizi: acquedotto e gas
- q. R03\_Ridisegno Sottoservizi: irrigazione pubblica
- r. R04\_Ridisegno Sottoservizi: bassa e media tensione
- s. R05\_Ridisegno Sottoservizi: illuminazione pubblica
- t. R06\_Ridisegno Sottoservizi: sinottica
- u. All.01\_Relazione geologica
- v. All.02\_Valutazione previsionale di clima acustico
- w. All.03A\_Vas-Valsat
- x. All.03B\_Sintesi non tecnica Vas-Valsat
- y. 0A\_relazione Illustrativa
- z. 0B\_Documentazione fotografica

2. si intendono totalmente richiamati, anche se non materialmente allegati:

- l'Accordo di programma "ex Nuit e parte delle colonie di Levante" - approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena del 20.09.2010, prot. n.93530;
- l'Accordo procedimentale ex art. 11 della L. n. 241/1990 sottoscritto in data 11.07.2022 da Comune di Cesenatico e LEB S.r.l.;
- l'Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì – Cesena n.131 del 28.11.2023 in rimodulazione al precedente Accordo "ex Nuit e parte delle colonie di Levante";
- gli elaborati allegati al Permesso di costruire n. 11/2022 del 22.12.2022 e succ.var. per i lavori di completamento relativi alla ex colonia San Vigilio;
- Preliminare di vendita con procura e scrittura integrativa di cui al prot.n.6142 del 07.02.2026

### **Art. 12 – Spese contrattuali**

1. Tutte le spese contrattuali relative alla stipula del presente Accordo sono a carico del Soggetto attuatore.
2. Il presente Accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della tariffa di cui al D.P.R. n. 642/72 e successive modificazioni, mentre rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione, ai sensi dell'art. 3 lett. a) della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/86.
3. Per propria natura il presente atto non è soggetto all'applicazione dei diritti di segreteria.

### **Articolo 13 - Norme finali**

Gli elaborati di cui all'art. 11 saranno aggiornati in sede di accordo definitivo a seguito delle variazioni necessarie per recepire i pareri degli Enti e per le decisioni assunte in controdeduzione.

Il presente atto, è letto dagli Enti sottoscrittori e dagli stessi sottoscritto, in segno di approvazione, accettazione e conferma.

Per la **PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA**

---

Per il **COMUNE DI CESENATICO**

---

Per l'**IMMOBILIARE CESENA NORD S.R.L.**

---